

兵庫区御崎町1丁目用地活用事業
事業者募集要項

2026年 7 月

神戸市

目次

I	公募スケジュール	p 1
II	はじめに	p 2
1	「兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 事業者募集要項」の位置付け	p 2
2	用語の定義	p 2
III	公募概要	p 3
1	趣旨	p 3
2	事業対象地の概要	p 3
3	賃貸条件	p 3
4	土地利用目的	p 4
5	主な契約条件	p 5
IV	募集条件	p 7
1	募集・選定方法	p 7
2	応募資格	p 7
V	応募手続き等に関する事項	p 9
1	募集要項等の配布	p 9
2	応募予定者登録	p 9
3	現地見学会	p 10
4	質問受付・回答	p 10
5	応募申込	p 11
6	応募に関する留意事項	p 13
VI	事業者の選定	p 15
1	選定委員会の設置	p 15
2	審査方法	p 15
3	提案内容	p 15
4	優先交渉権者の決定等	p 16
5	審査結果の公表	p 16
6	覚書の締結	p 16
7	事業者との契約	p 16
8	その他の事項	p 17

I 公募のスケジュール

1. 募集要項・申込用紙の配布	2026年7月21日（火）～2026年9月7日（月） 17時00分まで ※ 申込用紙は原則、電子データで配布
↓	
2. 応募予定者登録	2026年7月21日（火）～2026年9月7日（月） 17時00分まで
↓	
3. 現地見学会	申 込：2026年7月29日（水）17時00分まで 見学会：2026年8月4日（火）11時00分～ ※ 2. 応募予定者登録が必要です。
↓	
4. 質問受付・回答	受 付：2026年8月4日（火）～2026年8月12日（水）17時00分まで 回 答：2026年8月下旬（予定） ※ 2. 応募予定者登録が必要です。
↓	
5. 申込受付	2026年9月8日（火）～2026年9月14日（月） 17時00分まで（必着） 受付時間：土・日・祝日を除く、 9時00分～12時・13時～17時00分まで ※ 来庁日前日の17時00分までに電話予約が必要です。 ※ 受付後、提出された申込資料等に基づき、借受人としての資格を審査します。
↓	
6. 資格・提案内容審査	2026年9月15日（火）～
↓	
7. 優先交渉権者の決定	2026年11月上旬
↓	
8. 覚書の締結	2026年11月下旬
↓	
9. 保証金の支払い	借受人の決定以降 ～ 契約締結まで
↓	
10. 契約の締結	～ 2027年3月31日（水）まで
↓	
11. 初回賃料の支払い	借受人の決定以降 ～ 土地引渡しまで
↓	
12. 土地の引渡し	初回賃料支払い後、土地引渡書による

Ⅱ はじめに

1 「兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 事業者募集要項」の位置付け

- ・「兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 事業者募集要項」（以下「本要項」という。）は、神戸市（以下「本市」という。）が、兵庫区御崎町1丁目用地活用事業（以下「本事業」という。）を行うにあたり、事業者を選定するための公募手続き（以下「本公募」という。）を定めたものです。
- ・本要項、添付資料、関連資料は、本要項と一体となすものとします（これらを総称して以下「募集要項等」という）。なお、本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、当該回答を優先します。

2 用語の定義

応募者	・本公募に応募する単一の企業（以下「応募単独企業」という）又は複数の企業で構成する共同企業体等（以下「JV 等」という）
代表企業	・応募者のうち、応募手続きを行うとともに、本事業を主体的に実施し、責任を負う企業
構成企業	・JV等の構成員のうち、代表企業とともに本事業を行い、責任を負う企業
優先交渉権者	・本市との覚書及び事業用定期借地権設定契約の締結にあたり、優先的に交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
次点交渉権者	・本市との覚書及び事業用定期借地権設定契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に、交渉を行うことができる応募者として本市が決定した者
事業者	・本市と覚書及び事業用定期借地権設定契約を締結した者
事業対象地	・本事業を行う場所
提案施設	・応募者が整備する建物及び工作物等
事業実施計画	・本公募において事業者によって実施される事業の計画であり、本市の承認を受けて確定したもの。

Ⅲ. 公募概要

1 趣旨

神戸市兵庫区は、電車で三宮まで約10分、大阪まで約40分と、交通アクセスに優れた立地にあり、兵庫運河や中央卸売市場、ノエビアスタジアム神戸といった地域資源も豊富で、交通便利性や生活利便性に恵まれたエリアです。阪神淡路大震災では、甚大な被害を受け、一時的に人口が減少しましたが、その後のマンション建設など都市整備が進み、人口の回復が進んでいます。

その兵庫区の南エリアに位置する事業対象地は、近隣にノエビアスタジアム神戸等がある高松線沿いにある面積計約530㎡の土地で、神戸市営地下鉄海岸線御崎公園駅から徒歩3分圏内と利便性の高い立地です。

事業対象地周辺の地域状況をみると、全市的な傾向と同様に少子高齢化が進行しており、若年層の人口は少ない状況です。このような背景をふまえ、事業対象地の活用にあたっては、ノエビアスタジアム神戸での試合開催日以外にも、例えば飲食店舗等の地域に賑わいを創出する施設が立地することにより、地域に新たな活力をもたらし、20代・30代を中心とした若い世代の人口の流入を促していきたいと考えています。

2 事業対象地の概要（位置図・物件調書参照）

- (1) 所在地 兵庫区御崎町1丁目1番5のうち
- (2) 地 目 宅地
- (3) 借地面積 521.75㎡
- (4) 地域地区等
 - ① 用途地域 第2種住居地域
 - ② 建ぺい率 60%
 - ③ 容積率 300%
 - ④ その他 第5種高度地区
都市景観形成地域（兵庫運河周辺／その他の区域）
眺望景観形成地域（ビーナステラス／区域①）
宅地造成等工事規制区域

3 賃貸条件

- (1) 契約の種類 借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「事業用定借契約」という。）
- (2) 借地期間 土地引渡し日から15年間とします。ただし、必要と認められる場合は、契約変更について協議ができるものとします。その場合においても30年を超える存続期間の設定は認められないものとします。
- (3) 月額賃料 最低金額：245,000円
※賃料は土地引渡し日から発生します。
- (4) 賃料の改定 上記に関わらず、公租公課、地価の上昇その他の社会経済情勢の変動等により、賃料が著しく不相当となった場合は、賃料が改定されることがあります。

- (5) 遅延損害金 支払期日までに賃料を支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、年14.6%（年365日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金が発生します。
- (6) 契約保証金 ①事業用定借契約締結時の賃料の「6か月分」とします。
 ②事業者は、事業用定借契約締結日までに保証金全額を一括して預託するものとします。
 ③本市は、事業用定借契約が終了したとき、又は事業用定借契約が解除されたときは、提案施設の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還します。
 ④事業用定借契約に基づく本市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還します。
 ⑤保証金返還請求権を質入れし、又は第三者に対する担保に供することはできません。また、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできません（事前に本市の承諾を得て、借地権の譲渡とともに保証金返還請求権を譲渡する場合を除く）。
- (7) 賃料の支払い ①月額賃料は原則として、毎年度2回（前期は4月30日、後期は10月31日が納入期限）となります。上記によらない契約初回の賃料の納入については、土地引渡し日までとします。
 ②納入期限を過ぎて納入する場合は、年14.6%の割合で計算した遅延損害金を別途納入していただきます。

(8) 契約保証金及び月額賃料の支払期限

内 容	期 限
契約保証金	事業用定借契約締結日まで
初回賃料	土地引渡し日まで
賃料（第2回目～）	毎年契約で指定する日まで（毎年度2回）

- (9) 土地の引渡し 事業用定借契約締結後、現状のままお渡しします。
- (10) 着工時期 工事着手は、原則として土地引渡し後となります。ただし、借受人の決定後、借受人が建設計画のために地盤調査・測量を希望する場合は、本市と協議の上、土地引渡し前であっても立入りを認める場合があります。

4 土地利用目的

- (1) 事業対象地においては、周辺施設との連携を図りつつ、ノエビアスタジアム神戸でのイベント開催日以外においても、例えば飲食店舗等の地域に賑わいを創出する施設を自ら整備・運営してください。
- (2) 施設の配置計画の作成にあたっては、以下の点に配慮してください。
- ア 施設のレイアウト等は、周辺の住環境（日照、採光、通風等）等への影響を十分配慮するとともに、敷地全体の景観は、周辺住宅等と調和のとれたデザインとしてください。
- イ 歩行者や自動車利用者のアクセス性、回遊性、さらには沿道のにぎわい創出の観点に

留意した動線計画としてください。

ウ ノエビアスタジアム神戸の来訪者等、敷地南の歩道を通行する歩行者の安全に十分配慮した計画としてください。また、車両の出入口設置にあたっては、歩行者・車両双方の動きを容易に視認できる位置とするなど、特段の注意を払ってください。

エ 利用者等、全ての人を対象としたユニバーサルデザインに配慮してください。

オ ゆとりとうるおいのある空間環境やデザイン都市・神戸にふさわしい景観を創出するように配慮してください。

カ 建物は、地上階数2階以下としてください。

キ 事業区域内に配置する機能に応じて、駐車場、駐輪場を適正に計画してください。

ク 現地にはアスファルトが残置されています。撤去する場合は、借受人の負担において撤去してください。

(3) 事業用定借契約期間中は上記土地利用目的及び事業実施計画に供するものとし、あらかじめ本市と協議し、その承認を得た場合に限り、事業内容を変更することができます。

5 主な契約条件

(1) 土地利用目的との整合

- ① 本公募の趣旨および土地利用目的に適合するものであり、事業実施計画書に基づいた用途にのみ使用してください。
- ② 土地を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に使用してはなりません。
- ③ 土地を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）」第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等の公序良俗に反する用途に使用してはなりません。
- ④ 前記②③について、本市が必要であると判断した場合、実地調査等を行うため、借受人は協力しなければなりません。

(2) 操業等の義務

土地引渡しの日から起算して原則2年以内に施設の建設に着手し、かつ、3年以内に操業を開始すること。

(3) 転貸、譲渡等の制限

事業用定借契約によって取得した権利の全部又は一部につき譲渡又は転貸すること、及び事業対象地上に建築する建物等を第三者に賃貸することはできません。ただし、やむを得ない事由があり、かつ、あらかじめ本市の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。

(4) 契約の履行

契約の条項に違反し、若しくは債務不履行等があったときは、違反等の内容に応じて、原則として、次の措置が適用されます。

- ア 違約金の徴収（月額賃料の24か月分）
- イ 損害賠償の請求
- ウ 契約の解除

エ 公正証書による契約（強制執行認諾文言付）に基づく強制執行

※上記の違約金は、違反等がある都度お支払いいただきます。

（５）契約不適合責任

借受人は、事業対象地の種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものである場合であっても、事業対象地の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、賃料の減額、若しくは損害の賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

（６）土地の返還にかかる原状回復義務

事業対象地を本市に返還するときは、借受人の費用で原状に回復し、更地で返還していただきます。

（７）事業実施に係るリスク・責任等の負担

事業実施計画を遂行するにあたって、次の事項については、全て事業者の負担とします。

①提案施設の企画、設計及び建設に係るリスク・負担等

ア 提案内容に起因する損害

イ 計画内容及び建築工事に係る近隣への説明等の対応

ウ 設計変更、工期延長、建築費用の増加等（法令改正、金利上昇、天変地異等による不可抗力の場合等、本市及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。）

エ 提案施設の公租公課及び維持管理に係る費用負担

オ 事業者の破綻に関するリスク、事業者の構成企業の破綻に関するリスク

②土地貸付に関するリスク・責任等

ア 土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財等、本公募実施時点において本市が確認できていなかった瑕疵により事業者が受けた損害

イ 賃料の変動リスク

③その他提案内容の実現に必要な関係者等との一切の対応

④貸付後の整地、給配水、電気、ガス等、その他本件土地の使用に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費

Ⅳ 募集条件

1 募集・選定方法

本事業は市有地の有効活用を図るために、提案施設の設計・建設から運営・管理までを一括して事業者が実施するものです。本事業の目的達成に向けて、提案施設の設計・建設に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や技術力などをもち、管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有しているかについて、総合的に評価する必要があるため、事業者の募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」とします。

2 応募資格

(1) 応募者の資格・構成

応募者の資格及び構成は、次のとおりとします。

①応募者は、事業対象地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び管理・運営の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単一の法人又は複数の法人で構成するJV等とします。

②応募者がJV等として応募する場合は、以下の内容を遵守してください。

ア 構成企業の中から代表企業を決定し、代表企業はJV等の意思決定を代表すること。

イ 代表企業は、事業実施計画に基づく事業実施の総括、構成企業及び協力企業間の調整、本市との調整の窓口を行うとともに、優先交渉権者決定後もその役割は継続されるものとする。ただし、本市が認める場合は変更可能とする。

ウ JV等の構成企業は、別に単独で応募することや、他のJV等の構成企業となることはできないこと。

③応募者は、事業用定借契約の当事者となる法人を含めるものとします。

なお、実施体制の変更を予定している場合は、変更後の実施体制についても事業実施計画書に記載してください。この場合、本市は関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合があります。

④応募者は、提案事業の管理・運営を実施する法人を含めるものとします。

⑤応募者は、事業用定借契約の当事者となる法人から提案施設を借り受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、事業実施計画の遂行上、必要な法人を含めるものとします。なお、その他の法人が応募者を構成することも認めます。

(2) 欠格事由

応募者は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、欠格とし、審査を行いません。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

② 神戸市指名停止基準要綱（平成6年市長決定）に基づく指名停止措置を受けている者

③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの申立て、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）

④ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人

⑤ 直近2か年において、国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をい

う。) 及び地方税について未納の税額がある者

- ⑥ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ⑦ 拘禁刑以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者に該当する役員がいる団体
- ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員若しくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年市長決定）第5条に該当する者）
- ⑨ 借り受けた土地を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する目的に使用しようとする者

V 応募手続き等に関する事項

1 募集要項等の配布

募集要項及び関連資料を次のとおり配布します。

(1) 募集要項

配布期間	2026年7月21日（火）～2026年9月7日（月）17時00分まで
配布手段	神戸市都市局未来都市推進課ホームページ URL : https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/misakil.html

(2) 関連資料

配布期間	2026年7月21日（火）～2026年9月7日（月）17時00分まで
受付方法	電子メール
提出書類	「関連資料提供申込書」【様式1】
提出先	miraitoshikoubo_m1@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 関連資料提供申込
備考	電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提出手段	データでの提供

2 応募予定者登録

(1) 登録受付

- ・ 応募予定者登録は下記の通り行ってください。
- ・ 本公募への応募申込を予定している場合は、必ず応募予定者登録を行ってください。応募予定者登録を行っていない者は、現地見学会参加受付、質問受付、応募申込をすることはできません。JV等の場合は、代表企業が応募予定者登録を行ってください。

受付期間	2026年7月21日（火）～2026年9月7日（月）17時00分まで
受付方法	電子メール
提出先	miraitoshikoubo_m1@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 応募予定者登録
提出書類	応募予定者登録書【様式2-1】
備考	電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提出手段	データでの提供

(2) 応募予定者登録の辞退

応募予定者登録を行った後に辞退する場合は、応募予定者登録の辞退を下記の通り行ってください。

受付期間	2026年7月21日（火）～2026年9月14日（月）17時00分まで
受付方法	電子メール
提出先	miraitoshikoubo_m1@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 応募予定者登録辞退届
提出書類	応募予定者登録辞退届【様式2-2】
備考	電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提出手段	データでの提供

3 現地見学会

(1) 現地見学会参加受付

応募予定者登録を行った応募予定者で、現地見学会を希望する場合は、次のとおり申込みをしてください。現地見学会の参加は、応募申込の条件にはしていませんが、事業対象地は現状有姿での引渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。なお、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

受付期間	2026年7月21日（火）～2026年7月29日（水）17時00分まで
受付方法	電子メール
提出先	miraitoshikoubo_m1@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 現地見学会申込
提出書類	現地見学会参加申込書【様式3】
備考	電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。
提出手段	データでの提供

(2) 現地見学会

現地見学会は下記の通り行います。

見学予定日	2026年8月4日（火）11時00分～
備考	・応募者につき10名以内とします。 ・駐車スペースは設けておりませんので、原則、公共交通機関をご利用のうえお越しください。 ・応募者は所属のわかる名刺等を当日お持ちください。なお、企業名等がわかる服装・名札等の着用はご遠慮ください。 ・当日の質疑応答は行いません。 ・写真撮影は可能ですが、SNSに掲載するなど、本公募に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。 ・見学会に出席しなかったことを理由として、後日異議を申し立てることはできません。 ・事業対象地にはフェンスが設置されていますが、外周からであれば自由にご覧いただけます。ただし、近隣住民の迷惑にならないようご留意ください。

4. 質問受付・回答

(1) 質問受付

応募予定者登録を行った応募予定者で、募集要項等の内容に関して質問がある場合、質問書を提出することができます。

なお、質問の提出は「IV 2 応募資格」要件を満たす者に限ります。

受付期間	2026年8月4日（火）～2026年8月12日（水）17時00分まで
受付方法	電子メール
提出先	miraitoshikoubo_m1@city.kobe.lg.jp
メール件名	兵庫区御崎町1丁目用地活用事業 質問

提出書類	質問書【様式4】
備考	・電子メールを送付した旨を電話で事務局に連絡してください。 ・電話・FAX等での問い合わせには一切応じません。
提出手段	データでの提供

(2) 質問回答

質問回答は下記の通り行います。

回答方法	質問回答書は、全ての応募予定者登録を行った応募予定者に、電子メールにて送付します。また、本市ホームページでも公表します。
回答日	8月下旬（予定）
備考	・本要項と質問に対する回答に相違がある場合は、質問に対する回答を優先します。 ・応募予定者の法人名は非公表とし、意見や要望には回答しないことがあります。

5 応募申込

(1) 応募申込受付

応募予定者登録を行った応募予定者は、受付期間内に応募申込書類を提出してください。

受付期間	・2026年9月8日（火）～2026年9月14日（月） - 土曜日・日曜日・祝日を除く 9時00分～12時・13時～17時00分
受付場所	・神戸市都市局未来都市推進課 - 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階
受付方法	・来庁日前日の17時00分までに電話予約をしていただいた上で、<u>持参してください。</u> - 電話：078-595-6685（事務局：都市局未来都市推進課）
提出部数	(2) 応募申込書類 を参照
提出形式	・紙資料及びPDF データ（CD-R 又はDVD-R に保存したもの）
備考	・<u>郵送等による提出は受け付けません。</u> ・提出された書類等は一切返却しません。また、原則、提出期間後に書換え、差替え又は撤回を行うことはできません。 ・受付に際し、申込書記載事項等に関して、ヒアリングの実施や追加資料の提出を求める場合があります。 ・応募申込は、1企業につき1提案、または1JV等につき1提案とします。 ・応募予定者登録を行った応募予定者（JV等ではない場合）がJV等への変更を行いたい場合、又は、JV等として応募予定者登録を行った応募予定者が構成員の変更を行う場合は、応募申込書類の提出時に本市に申し出てください。ただし、代表企業の変更は原則認めません。

(2) 応募申込書類

応募申込にあたっては、次の書類を提出してください。

(※)様式のファイル形式：Ⓜ：Word、ⓅPowerPoint、ⓈExcel

書類名称	様式 (※)	サイズ	部数
応募申込書兼誓約書	Ⓜ 5-1 A・B	A4	1 部
神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書	Ⓜ 5-2	A4	法人ごと 1 部
企業（共同企業体等）調書	Ⓜ 5-3	A4	1 部
業務分担調書	Ⓜ 5-4	A4	1 部
事業実施計画書			
表紙	Ⓟ 6-1	A3	正本 1 部 副本 6 部
目次	Ⓟ 6-2	A3	
1 事業概要	Ⓟ 6-3	A3	
2 事業計画	Ⓟ 6-4	A3	
3 スケジュール	Ⓟ 6-5	A3	
4 資金・収支計画	Ⓟ 6-6、Ⓢ 6-7 Ⓜ 6-8	A3	
5 事業実施体制	Ⓟ 6-9	A3	
6 リスクマネジメント	Ⓟ 6-10	A3	
7 建築計画	Ⓟ 6-11 ①・②	A3	
8 事業実績	Ⓜ 6-12~14	A4	
9 その他	Ⓟ 6-15	A3	
入札書	Ⓢ 7	A4	1 部

※応募申込書の記載方法についての問合せは、申込期間中対応いたします。その際、入札書の提示は不要ですので、取り扱いにご注意ください。

<入札書提出時の注意点>

- (1)入札書については、必要事項を記載し、代表者印を押印したものを予め封筒に入れ、封緘してください。
- (2)封筒には下図のように記載し、封緘・割印してください。

<宛名面>

□ □ □ □ □ □ □ □

神戸市長あて
兵庫区御崎町 1 丁目
用地活用事業
入札書在中

<裏面>

(3) 次のいずれかに該当する場合は、入札を無効とします。

- ①「入札書」が所定の日時を過ぎて提出されたとき
- ②最低月額賃料に達しない金額をもって入札したとき
- ③「入札書」の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき
- ④「入札書」に記名及び実印での押印がないとき
- ⑤「入札書」の初めの数字の前に「㍿」マークがないとき
- ⑥2通以上の「入札書」を提出したとき
- ⑦入札者の資格がない者が入札したとき
- ⑧本市から交付された「入札書」以外の入札書により入札したとき
- ⑨鉛筆、シャープペンシルその他の消去又は書き換えの容易な筆記具により「入札書」に記入したとき
- ⑩「入札書」の金額を訂正した場合において、訂正印の押印がないとき
- ⑪上記①～⑩に掲げるものの他、本市が不適当と認めたとき

添付書類（代表企業及び構成企業 各1部）	
1	定款（最新のもの/コピー可）
2	会社案内資料（例：パンフレット等）
3	印鑑証明書
4	①法人税、消費税及び神戸市税 ・納税証明書「その1」（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） ・納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ・神戸市税の納税証明書（滞納がないことの証明書） ②法人市民税 ・納税証明書（最近2年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額）
5	代表者事項証明書
6	履歴事項全部証明書
7	財務関係書類 ・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（直近3か年分） ・有価証券報告書（直近1か年分）※提出している法人のみ

※A4判、左綴じ、JV等の場合は、法人ごとに1分冊として提出してください。

※証明書等は発行日から3か月以内の原本を提出してください。

※必要に応じて、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

※上記書類に該当するものが存在しない場合などは、代替書類の提出について事務局と協議してください。

6 応募に関する留意事項

- (1) 応募は、1応募者につき1提案とします。
- (2) 応募申込書類及びその他の提出書類（以下「応募書類等」という）について、受付に際して、記載事項の確認や追加資料の提出を求める場合があります。
- (3) 応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。

- (4) 提出後の応募書類等の追加・変更・修正は、原則として認めません。
- (5) 応募書類等は一切返却しません。
- (6) 応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者に選定された応募者の事業実施計画書について、本事業において公表する場合等、本市が必要と認める場合は、事業実施計画書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の応募書類等は、原則として非公開とします。ただし、情報公開請求があった場合は、神戸市情報公開条例に基づき法人等情報を除く内容は公開の対象となります。
- (7) 応募書類等に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- (8) 応募書類等の使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- (9) 応募者は、本要項に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制については、予め各自で関係機関にご確認ください。本公募における事業者決定をもって、建築計画等の内容を承認するものではありません。
- (10) 本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。
- (11) 特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、JV 等の場合は、代表企業への到達をもって、JV 等全員への到達があったものとみなします。
- (12) 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすく明確に事業実施計画書を作成してください。
- (13) 応募者は、応募書類等の提出をもって、本要項の記載内容に同意したものとします。
- (14) 提出された法人情報を申込資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用する場合があります。

Ⅵ 事業者の選定

1 選定委員会の設置

事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、本市職員で構成する「兵庫区御崎町1丁目用地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置します。なお、選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とします。

2 審査方法

選定委員会は、「3 審査内容」の評価基準に沿って、応募申込書類の書類審査を行い、優先交渉権者を選定します。なお、審査にあたっては、応募申込書類の内容について追加の質問を行うことがあります。

3 審査内容

（1）審査項目及び配点

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目		主な審査の視点	配点
事業実施計画	事業趣旨	・本事業の趣旨及び周辺地域の状況を踏まえた提案内容となっているか。 ・提案事業の実施にあたり、全体として調和の図られたものとなっているか。	10点
	実施体制	・代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制、本市との窓口等が明確になっているか。 ・財務、経営状況は十分であり、かつ安定しているか。	10点
	実現性・リスク管理	・安定的かつ効果的な実現性の高い提案となっているか。 ・適切な資金計画及び収支計画となっており、具体的な項目と積算根拠が示されているか。 ・想定される事業リスクを分析した上で、具体的かつ適切なリスク防止策や対応策が示されているか。	10点
施設計画	提案事業	・質の高い魅力ある施設空間となっているか。 ・ノエビアスタジアム神戸での試合開催日以外にも、地域に新たな活力をもたらし、20代・30代を中心とした若い世代の人口の流入促進に寄与する事業となっているか。 ・事業遂行にあたり十分な経験・ノウハウを有しているか。 ・周辺地域のブランディング力強化に寄与する事業となっているか。	30点
地元企業		・地元事業者	10点
その他（加点）		・地域活性化や地域課題の解決、魅力向上に資する提案内容となっているか。 ・地元企業の活用や地域での雇用はあるか。 ・他の項目では評価の対象とならなかった部分について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	10点

< 賃貸価格評価（20 点） >

賃貸価格評価点は、下記の計算式に基づき提案価格から算定します。

最低提案価格：月額 245,000 円以上

なお、評価点は、小数点以下を切り捨てした値とします。

提案価格 = 単価 × 面積

土地価格評価点 = 20 点 × 提案価格 / 最高提案価格

（2）提案内容の審査

提案内容の審査は100点満点です。選定委員会は上記（1）審査項目及び主な審査の視点に基づき、応募者の提案内容について評価します。最高得点の応募者が2社以上の場合は、「施設計画」の得点が最も高い応募者を優先交渉権者とします。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、他の内容の如何に関わらず、失格となる場合があります。なお、応募者が1社であっても審査を行い、応募者の得点が60点を下回る場合、又は本市が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

4 優先交渉権者の決定等

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。なお、次点交渉権者は、優先交渉権者が辞退した場合や応募資格を喪失した場合に、繰り上げて優先交渉権者とする場合があります。なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との契約をもって喪失します。

5 審査結果の公表

審査結果は、全ての応募者に対して通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、本市ホームページへの掲載により、以下の内容を公表します。なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

《公表内容》

- ・優先交渉権者に選定された応募者の名称
- ・優先交渉権者の提案概要
- ・選定委員会における応募者の評価点

6 覚書の締結

締結期限	2026 年 11 月下旬（予定）
締結内容	優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者との間で、速やかな事業実施に必要な事項を定める「覚書」を締結することとします。

7 事業者との契約

事業用定借契約の締結は、本市と優先交渉権者との間で、公正証書により締結します。なお、公正証書の作成費用は、本市と優先交渉権者が折半して負担することとします。

8 その他の事項

(1) 本公募の中止

本市は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。

(2) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。

- ①応募書類等に虚偽の記載があった場合
- ②応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び選定委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
- ③選定の公平性を害する行為があった場合
- ④その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

(3) その他留意事項

- ①募集要項等に修正・変更・追加等があった場合は、応募予定者登録済の方全員に電子メールにて送付します。
- ②本市は優先交渉権者との間で、事業用定借契約の締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本市はその損害賠償の責は負いません。
- ③施設整備にあたっては、優先交渉権者自らの責任において、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の各種関係法令等に基づく手続きを行ってください。
- ④優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。事業実施計画の実現は、事業者の責任において行うものであり、本市が特別な計らいを行うものではありません。
- ⑤優先交渉権者は自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて工事内容の地域説明等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ⑥誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要項の各項目間あるいは本要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。
- ⑦募集要項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者が協議の上、定めるものとします。
- ⑧本要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。

(4) 事務局

担当課：都市局未来都市推進課 担当：別所・田中

所在地：〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 三宮国際ビル7階

電話：078-595-6685

E-mail：miraitoshikoubo_ml@city.kobe.lg.jp

○添付資料一覧

- 1 位置図
- 2 物件調書
- 3 覚書（案）
- 4 事業用定期借地権設定契約書（案）
- 5 提出図書様式集
 - ①関連資料提供申込書【様式1】
 - ②応募予定者登録書【様式2-1】
 - ③応募予定者登録辞退届【様式2-2】
 - ④現地見学会参加申込書【様式3】
 - ⑤質問書【様式4】
 - ⑥応募申込書兼誓約書【様式5-1 A・B】
 - ⑦神戸市税に関する誓約書兼調査に関する承諾書【様式5-2】
 - ⑧企業（共同企業体等）調書【様式5-3】
 - ⑨業務分担調書【様式5-4】
 - ⑩事業実施計画書【様式6-1～6-15】
 - ⑪入札書【様式7】

○関連資料一覧

- 1 土地 全部事項証明書（写）
- 2 公図（写）
- 3 現況平面図
- 4 求積図
- 5 用途地域図

※ 関連資料は、本公募実施時点の内容となりますので、必ず応募者において最新の情報をご確認ください。